

Le portefeuille du Dominicé Swiss Property Fund se consolide grâce à **deux nouvelles acquisitions** et à la **validation du permis de démolition et reconstruction** de notre immeuble situé à la rue de la Borde 17, 17bis au centre-ville de Lausanne.

Un projet à caractère durable

La mise en location des futurs lots de ce projet de reconstruction est prévue au printemps 2024. Ce nouvel immeuble de rendement, qui sera constitué en PPE, proposera à la location 33 lots dont 2 commerces au rez-de-chaussée, 29 appartements du studio au 2.5 pièces et 2 dépôts. Les appartements en attique et sur-attique sont traversant et bénéficient de larges terrasses avec vue sur le Château Saint-Maire, la Cité de Lausanne et les Alpes. Le projet déploie 100% du potentiel à bâtir de cette parcelle et proposera une surface nette locative de 1'323 m² et un volume brut à bâtir de 8'200 m³, doublant pratiquement l'existant. Le volume de construction est de l'ordre de CHF 8 millions. En favorisant les énergies renouvelables, ce projet incarne un bel exemple d'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans notre portefeuille immobilier. En effet, le chauffage à distance sera doublé par une installation photovoltaïque en toiture autorisant la consommation directe du courant électrique produit, et l'absence de parkings pour véhicules motorisés sera compensée par la mise à disposition de centrales de recharge pour vélos électriques destinés aux futurs habitants. Cet immeuble, sans recherche de certification énergétique coûteuse, présentera toutes les caractéristiques et avantages d'une construction à Haute Performance Énergétique (HPE).

Das portfolio des Dominicé Swiss Property Fund konsolidiert sich dank **zweier neuer Akquisitionen und der rechtskräftigen Abriss- und Wiederaufbaugenehmigung für unser Gebäude** an der Rue de la Borde 17, 17bis im Stadtzentrum von Lausanne.

Ein Projekt mit nachhaltigem Charakter

Die Vermietung der zukünftigen Einheiten dieses Wiederaufbauprojekts ist für das Frühjahr 2024 geplant. Dieses neue Renditeobjekt, das aus Stockwerkeigentum bestehen wird, wird 33 Einheiten zur Vermietung anbieten, darunter 2 Geschäfte im Erdgeschoss, 29 Wohnungen vom Studio bis zum 2,5-Zimmer-Apartment und 2 Lagerräume. Die Attika- und Penthouse-Wohnungen sind durchgehend und verfügen über große Terrassen mit Blick auf das Château Saint-Maire, die Stadt Lausanne und die Alpen. Das Projekt schöpft 100% des Baupotenzials dieser Parzelle aus und wird eine Nettomietfläche von 1'323 m² und ein Bruttobauvolumen von 8'200 m³ bieten, womit das bestehende Gebäude praktisch verdoppelt wird. Das Bauvolumen beläuft sich auf rund CHF 8 Millionen. Durch die Förderung erneuerbarer Energien verkörpert dieses Projekt ein gutes Beispiel für die Integration von Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien (ESG) in unserem Immobilienportfolio. Die Fernwärme wird durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach ergänzt, die den direkten Verbrauch des erzeugten Stroms ermöglicht, und das Fehlen von Parkplätzen für motorisierte Fahrzeuge wird durch die Bereitstellung von Ladestationen für Elektrofahrräder kompensiert. Dieses Gebäude wird, ohne eine teure Energiezertifizierung anzustreben, alle Merkmale und Vorteile einer High Performance Energy (HPE) Konstruktion aufweisen.



État actuel de l'immeuble - Aktueller Stand des Gebäudes



Après (Photo de synthèse) - Danach (Übersichtsfoto)

Deux acquisitions au cœur de l'Arc Lémanique

En ce qui concerne les deux nouveaux achats, le fonds se concentre une nouvelle fois sur les critères de sa stratégie d'acquisition pour dénicher les meilleures opportunités, à savoir acquérir des biens dans les centres urbains, proches des commerces et commodités, très bien desservis par les transports en communs, et à majorité résidentielle. Pour un volume d'acquisition de CHF 17.4 millions, le portefeuille immobilier du fonds accueille deux nouveaux immeubles résidentiels au centre de l'Arc Lémanique.

La première acquisition située à l'avenue de Béthusy 30 à Lausanne (VD), est un très bel immeuble résidentiel recensé architecturalement en note 3 de l'inventaire, récemment rénové et bénéficiant d'une vue dégagée sur le lac Léman. Sa localisation exceptionnelle permet à ses résidents d'accéder rapidement aux commerces et commodités du centre-ville. Les combles ont été aménagés, et une grande partie des logements rénovés de manière consciencieuse avec des matériaux de qualité. L'immeuble est caractérisé par un taux de vacance de 0.0%, un rendement brut projeté sur le prix d'acquisition s'élevant à 4.1% et une réserve locative de 35%. La surface locative totale de 1'329m², se répartit entre 1 x 2 pièces, 1 x 2.5 pièces, 10 x 3 pièces et 6 x 4.5 pièces.

Le deuxième objet est un immeuble mixte construit en 1990 à majorité résidentielle situé à Morges (VD), à la rue de Couvaloud 5-7. Sur une surface utile totale de 781m², 27% est occupé par des locaux commerciaux et administratifs, tandis

Zwei Ankäufe im Herzen des Genferseebogens

Bei den beiden neuen Ankäufen konzentriert sich der Fonds erneut auf die Kriterien seiner Akquisitionsstrategie, um die besten Gelegenheiten ausfindig zu machen, d.h. er erwirbt Objekte in städtischen Zentren, die in der Nähe von Geschäften und Annehmlichkeiten liegen, sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind und mehrheitlich Wohnzwecken dienen. Mit einem Kaufvolumen von CHF 17,4 Mio. wurden zwei neue Objekte im Zentrum des Genferseebogens in das Immobilienportfolio des Fonds aufgenommen.

Die erste Akquisition in der Avenue de Béthusy 30 in Lausanne (VD) ist ein sehr schönes Wohngebäude, das architektonisch mit der Note 3 des Inventars aufgeführt ist, kürzlich renoviert wurde und von einer freien Sicht auf den Genfersee profitiert. Seine außergewöhnliche Lage ermöglicht es den Bewohnern, die Geschäfte und Annehmlichkeiten des Stadtzentrums schnell zu erreichen. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und ein Großteil der Wohnungen wurde gewissenhaft und mit hochwertigen Materialien renoviert. Das Gebäude zeichnet sich durch eine Leerstandsquote von 0,0%, eine projizierte Bruttorendite auf den Kaufpreis von 4,1% und eine Mietreserve von 35% aus. Die Gesamtmietfläche von 1'329m² verteilt sich auf 1 x 2 Zimmer, 1 x 2.5 Zimmer, 10 x 3 Zimmer und 6 x 4.5 Zimmer.

que le reste est divisé entre 7 appartements de 2, 3, 4 et 5 pièces. Sa réserve locative est supérieure à 15%, tandis que son taux de vacance et son rendement brut projeté sont égaux à ceux de l'immeuble sis avenue de Béthusy 30 à Lausanne. La proximité directe de l'immeuble avec la gare (500m), le Lac Léman et les infrastructures publiques est un atout majeur pour ses locataires.



Avenue Béthusy 30, 1005 Lausanne (VD)

Ces événements marquent un beau début d'année 2022 et témoignent de l'engagement actif de notre équipe de gestion pour atteindre les objectifs de croissance et d'amélioration de la qualité du Dominicé Swiss Property Fund. En se rapprochant des larges centres urbains et en achetant des immeubles caractérisés par de bonnes mesures de performance, le fonds améliore continuellement la qualité de son portefeuille. Le projet à la rue de la Borde 17, 17bis permet d'autant plus de réduire l'impact environnemental du parc et de concrétiser notre volonté d'adopter une approche responsable pour le développement du Dominicé Swiss Property Fund.

Das zweite Objekt ist ein 1990 erbautes, gemischtes Gebäude mit mehrheitlich Wohnnutzung in Morges (VD), an der Rue de Couvaloup 5-7. Von der Gesamtnutzfläche von 781m² entfallen 27% auf Geschäfts- und Verwaltungsräume, während der Rest auf 7 Wohnungen mit 2, 3, 4 und 5 Zimmern aufgeteilt ist. Die Mietreserve liegt bei über 15%, während die Leerstandsquote und die projizierte Bruttorendite denen des Gebäudes in der Avenue de Béthusy 30 in Lausanne entsprechen. Die direkte Nähe des Gebäudes zum Bahnhof (500m), zum Genfersee und zur öffentlichen Infrastruktur ist ein wichtiger Differenzierungsvorteil für die Mieter.



Rue de Couvaloup 5-7, 1110 Morges (VD)

Diese Ereignisse markieren einen schönen Abschluss in das Jahr 2022 und zeugen vom aktiven Engagement unseres Managements, um die qualitätssteigerung und wachstumsorientierten Ziele des Dominicé Swiss Property Fund zu erreichen. Durch die Annäherung an große Ballungszentren und den Kauf von Immobilien, die sich durch gute Performance-Messungen auszeichnen, verbessert der Fonds kontinuierlich die Qualität seines Portfolios. Das Projekt an der Rue de la Borde 17, 17bis ermöglicht es umso mehr, die Umweltauswirkungen des Parks zu reduzieren und unser Bestreben nach einem verantwortungsvollen Ansatz bei der Entwicklung des Dominicé Swiss Property Fund zu konkretisieren.

Meilleures salutations / Freundliche Grüsse,

Investor Relations

DOMINICÉ

Dominicé & Co - Asset Management
Rue de la Confédération 5, 1204 Geneva, Switzerland
Tel.: +41 22 319 2080
ir@dominice.com